jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2001/3/13 5Ob37/01d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.03.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Komm.-Rat Alfons M*****, unter Beteiligung des Nebenintervenienten auf Seite des Antragsgegners Komm.-Rat Georg S*****, beide vertreten durch Dr. Walter Prüfling, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 26 Abs 1 Z 5 WEG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners und seines Nebenintervenienten gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. September 2000, GZ 40 R 178/00y-48, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 18. Februar 2000, GZ 5 Msch 34/99d-44, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Komm.-Rat Alfons M*****, unter Beteiligung des Nebenintervenienten auf Seite des Antragsgegners Komm.-Rat Georg S*****, beide vertreten durch Dr. Walter Prüfling, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners und seines Nebenintervenienten gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. September 2000, GZ 40 R 178/00y-48, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 18. Februar 2000, GZ 5 Msch 34/99d-44, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, weil der Oberste Gerichtshof noch nicht zur Frage Stellung genommen habe, ob die Verwaltungsbefugnis der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Bestellung und Kündigung eines gewillkürten Verwalters vertraglich abbedungen werden kann, doch liegen die in § 528 Abs 1 ZPO (hier iVm § 26 Abs 2 WEG und § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies aus folgenden Gründen:Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, weil der Oberste Gerichtshof noch nicht zur Frage

Stellung genommen habe, ob die Verwaltungsbefugnis der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Bestellung und Kündigung eines gewillkürten Verwalters vertraglich abbedungen werden kann, doch liegen die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO (hier in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 2, WEG und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies aus folgenden Gründen:

Strittig ist in dritter Instanz nur noch die für ein Herausgabe- und Unterlassungsbegehren der Antragstellerin relevante Vorfrage, ob die von den Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft EZ 2***** (ident mit den Mitgliedern der Antragstellerin) ausgesprochene Kündigung des Wohnungseigentumsverwalters (des Erstantragsgegners) rechtswirksam ist. Die Antragsgegner bestreiten dies primär mit dem Argument, dem "Nebenintervenienten" komme als Eigentümer der Nachbarliegenschaft EZ 7***** ein Mitspracherecht bei der Kündigung des Verwalters zu. Die auf den beiden Liegenschaften stehenden Gebäude bzw Gebäudeteile seien nämlich als Einheit anzusehen, weshalb man sich auch anlässlich der Errichtung der Wohnungseigentumsanlage wie folgt auf eine gemeinsame Verwaltung geeinigt habe:

"Die Eigentümer beider Liegenschaften haben auf Grund des engen Zusammenhangs beider Objekte, insbesondere auch wegen der Verbindung durch die hier vereinbarten Dienstbarkeiten, sich auf die Bestellung eines gemeinsamen Verwalters geeinigt. Über die Person des Verwalters ist eine Einigung der Miteigentümer beider Liegenschaften erforderlich, wobei innerhalb jeder einzelnen Liegenschaft die Mehrheit der Miteigentümer bestimmend enscheidet. Die Miteigentümer verpflichten sich gegenüber Herrn Komm.-Rat Georg S***** und dieser verpflichtet sich gegenüber den Miteigentümern, diese Vereinbarung bei sonstigem Schadenersatz auf Rechtsnachfolge zu überbinden.

Festgestellt wird hiezu, dass trotz der Bestellung eines gemeinsamen Verwalters jede Liegenschaft gesondert zu verwalten und gegenüber den Grundeigentümern abzurechnen ist, sodass nur jene Aufwendungen gemeinsam zu verrechnen und zu verteilen sind, die beiden Liegenschaften unmittelbar dienen. Die Grundsteuer der Gartenanteile wird getrennt verrechnet. Über die gärtnerische Pflege und deren Kosten wird gemeinsam von allen Liegenschaftseigentümern nach dem Verhältnis der Wohnflächen entschieden, diese Kosten werden unter den Liegenschaften im Verhältnis von 50 : 50 % aufgeteilt. Die interne Aufteilung bleibt den Wohnungseigentümern vorbehalten."

Komm.-Rat Georg S***** nimmt für sich in Anspruch, wegen der Größe seiner Liegenschaft die Mehrheit der Anteile des Gesamtobjektes zu halten.

Beide Vorinstanzen sind von der Rechtswirksamkeit der Kündigung des Verwalters ausgegangen, weil die Verwaltungseinheit nicht von der Liegenschaft getrennt werden könne und es daher nur auf die Gestaltungserklärung der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 2***** ankomme. Die gegenteilige Vereinbarung sei im Hinblick auf § 18 WEG und (da der Nebenintervenient Wohnungseigentumsorganisator war) § 24 Abs 1 Z 1 WEG unbeachtlich.Beide Vorinstanzen sind von der Rechtswirksamkeit der Kündigung des Verwalters ausgegangen, weil die Verwaltungseinheit nicht von der Liegenschaft getrennt werden könne und es daher nur auf die Gestaltungserklärung der Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 2***** ankomme. Die gegenteilige Vereinbarung sei im Hinblick auf Paragraph 18, WEG und (da der Nebenintervenient Wohnungseigentumsorganisator war) Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins, WEG unbeachtlich.

Rechtliche Beurteilung

Diese Entscheidung entspricht - vor allem durch ihren Bezug auf § 18 WEG - der eindeutigen Rechtslage. Die dagegen im Revisionsrekurs vorgebrachten, sich vorwiegend auf die Judikatur zu § 24 Abs 1 WEG stützenden Argumente sind nicht stichhältig.Diese Entscheidung entspricht - vor allem durch ihren Bezug auf Paragraph 18, WEG - der eindeutigen Rechtslage. Die dagegen im Revisionsrekurs vorgebrachten, sich vorwiegend auf die Judikatur zu Paragraph 24, Absatz eins, WEG stützenden Argumente sind nicht stichhältig.

§ 18 Abs 1 WEG legt unabdingbar fest, dass ein Verwalter von der Mehrheit der Miteigentümer gekündigt werden kann. Damit ist unzweifelhaft die Mehrheit der als Grundbuchskörper definierten Liegenschaft (MietSlg 33/9) gemeint, die auch die Grenzen für die gesetzliche Verwaltungseinheit bestimmt (WoBl 1994, 225/65 mit Anm von Call). An der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen kann sich nach § 13a Abs 1 WEG jeder Miteigentümer, nicht aber ein Außenstehender. Dass die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Verwalters zur Verwaltung der Liegenschaft gehört, ist in § 14 Abs 1 Z 5 WEG sogar ausdrücklich festgelegt. Die Vereinbarung, dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft ein Mitspracherecht bei der Bestellung bzw Abberufung des Wohnungseigentumsverwalters

einzuräumen, verstößt somit gegen zwingendes Recht.Paragraph 18, Absatz eins, WEG legt unabdingbar fest, dass ein Verwalter von der Mehrheit der Miteigentümer gekündigt werden kann. Damit ist unzweifelhaft die Mehrheit der als Grundbuchskörper definierten Liegenschaft (MietSlg 33/9) gemeint, die auch die Grenzen für die gesetzliche Verwaltungseinheit bestimmt (WoBl 1994, 225/65 mit Anmerkung von Call). An der Verwaltung der Liegenschaft beteiligen kann sich nach Paragraph 13 a, Absatz eins, WEG jeder Miteigentümer, nicht aber ein Außenstehender. Dass die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Verwalters zur Verwaltung der Liegenschaft gehört, ist in Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5, WEG sogar ausdrücklich festgelegt. Die Vereinbarung, dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft ein Mitspracherecht bei der Bestellung bzw Abberufung des Wohnungseigentumsverwalters einzuräumen, verstößt somit gegen zwingendes Recht.

Die im Revisionsrekurs sonst noch gegen die Rechtswirksamkeit der Kündigung des Verwalters ins Treffen geführten Argumente (angebliche Fehler bei der Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung) wurden bereits vom Rekursgericht als unzulässige Neuerung erkannt, wovon mangels diesbezüglicher Rüge auch der Oberste Gerichtshof auszugehen hat. Der gekündigte Verwalter (umso weniger ein Außenstehender) kann sich im Übrigen nicht auf die Verletzung von Anhörungsrechten der Mit- und Wohnungseigentümer berufen (JBl 1978, 95).

Der Revisionsrekurs erwies sich somit als unzulässig (§ 26 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 528 Abs 1 ZPO); auf Fragen der Parteistellung und Rechtsmittellegitimation des "Nebenintervenienten" in dem zunächst als Klage eingeleiteten und dann gemäß § 26 Abs 1 Z 5 WEG fortgesetzten Verfahren (dazu 5 Ob 64/99v = EWr II/26/34 = immolex 1999, 277/154) ist nicht weiter einzugehen.Der Revisionsrekurs erwies sich somit als unzulässig (Paragraph 26, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 528, Absatz eins, ZPO); auf Fragen der Parteistellung und Rechtsmittellegitimation des "Nebenintervenienten" in dem zunächst als Klage eingeleiteten und dann gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG fortgesetzten Verfahren (dazu 5 Ob 64/99v = EWr II/26/34 = immolex 1999, 277/154) ist nicht weiter einzugehen.

Anmerkung

E61349 05A00371

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00037.01D.0313.000

Dokumentnummer

JJT_20010313_OGH0002_0050OB00037_01D0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at